

Årsredovisning för
Brf Baggen 2
769602-5282

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9
Upplýsningar till resultaträkning	10-11
Upplýsningar till balansräkning	11-13
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Baggen 2 (769602-5282) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01--2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets verksamhet har präglats av investeringar i att höja fastighetens attraktivitet med flera åtgärder (varav alla ej ännu synliga). Detta arbete kommer att fortsätta under 2015 och vi kommer också att se över den yttre säkerheten ytterligare.

Vi uppmanar alla boende att ta hand om fastigheten och inte utsätta våra gemensamma utrymmen för onödigt slitage. Detta gäller särskilt vid renovering och in-och utflytt. (observera att hissen inte får användas vid dessa tillfällen annat än för flyttlådor). Tyvärr kunde vi under året bli konstaterade att det nya golv som lagts in i entren omedelbart skadades pga en vårdslös entreprenör vilket föranleder en påminnelse om att även anlita personal bör uppmärksammas på vad som gäller. Vi kommer att driva en hård linje på denna punkt och utkräva ersättning för alla skador av de boende som är ansvariga. Vi vill också påminna om att alla förändringar på yttre egendom inklusive ytterdörrar måste ha styrelsens tillstånd.

Styrelsen har under året tvingats medla i en tvist mellan boende där vi tvingades ta till jurist hjälp för att komma till en lösning vilket tyvärr drog både tid och kostnader. Styrelsen har också fokuserat på att se över kostnader och säkerställa marknadsmässiga hyror på de lokaler som inte omförhandlades under 2013. Två städdagar har genomförts under året med god uppslutning från de boende. Vi konstaterar också att vi haft mindre problem med grovsopor som lämnas i entren under detta år vilket givit oss betydande besparingar. Ett planerat lyft av trädgården uteblev tyvärr pga leverantör.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År _____ Åtgärd _____
Fastigheten byggdes 1903-1904 och under de senaste åren har följande renoveringar gjorts av fastigheten.

Under 70- och 80-talet genomgick hela fastigheten en omfattande renovering med stambyte, tilläggsisolering, vatten, värme, fönster m.m

1998	lades taket om
1999	renovering av tvättstuga
2000	trapphus
2002	ny fjärrvärmeanläggning
2002	nya balkonger
2003	renovering av gårdsmurar
2007	installation av fastighetsboxar och tidningshållare samt hiss renovering
2008	målning och renovering av samtliga fönster
2009	stampsplning av samtliga V/A-stammar, stammarna bedöms vara väl underhållna.
2013	installation av bredband, renovering och målning av tak, samt ombyggnation och hyresgästanpassningar av kommersiella lokaler
2014	Renovering ytterdörr
2014	Utbyte av hissdörr på botteplan samt invändig uppfräschning av hisskorg
2014	Renovering av ytskikt entre gatuhuset
2014	Besiktning av putsfasad mot gatan samt hyresgäst

Förväntad framtida utveckling

Föreningen ekonomi är stabil och förväntas så förbli. En grundlig genomgång av kostnaderna genomfördes under första kvartalet med flera identifierade besparingar.

Under året har intäkterna ökat väsentligt från två nya hyresgäster och omförhandling pågår med en tredje som förväntas höja intäkterna ytterligare mot slutet av 2015

Framtida underhåll

Föreningen följer en underhållsplan upprättad av vår fastighetsförvaltare. Större investeringar under 2015 kommer bli vara i en ny port till gården som kommer att återställa originalutseendet på en viktig del av byggnaden. Styrelsen planerar att i samband med detta också fräscha upp hela området. En stamspolning kommer att genomföras under våren 2015 varvid stammarnas kondition kommer att undersökas (finns dock inga indikationer f n att de skulle behöva bytas indikativ tid 2025). Planer finns också för ett nytt cykelställ.

Styrelsen överväger åtgärder på de plåtfasader som finns på fastigheten samt investeringar i de gemensamma utrymmena i källaren. På sikt kan också tätskikt på gården behöva renoveras. Mur mot grannfastighet bör renoveras men åtgärd av tätskikt hos grannföreningen krävs.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2014-05 -19 . På stämman deltog 12 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 31 medlemmar (föregående år).

Föreningen äger fastigheten Baggen 2 i Stockholm omfattande adresserna Roslagsgatan 19. Bostadsrättsföreningens Baggen 2 fastighet byggdes år 1904 Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra..

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt. Dessutom har föreningen en hyresrätt samt tre kommersiella lokaler i gathuset. Lokalerna upplåts till Norrmalms Färghandel, Studio 19 och Hörseltekniska Laboratoriet.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
32	lägenheter, bostadsrätt	
1	lägenheter, hyresrätt	
0	lokaler, bostadsrätt	
3	lokaler, hyresrätt	

På föreningens fastighet finns 1 parkeringsplats varav 0 hyrs ut till medlemmar och hyresgäster och 0 används som gästparkering.

Eventuella förändringar insatser/kapitaltillskott under året.

Styrelse

Styrelsen ska enligt föreningens stadgar bestå av minst tre ledamöter och minst en suppleant. Föreningsstämma hölls i föreningens lokaler den 18 maj 2014. Julia Savchenko som valdes till styrelsen valde kort därefter att lämna över sitt uppdrag till Åsa Overgaard. Även Jane Dahl som valdes till styrelsen ersattes av sin sambo Anders Lundberg

Styrelsen har utgjorts av:

Gustav Nilsson	Ordförande
Inger Danay	Sekreterare (suppleant)
Anders Lundberg	Ledamot
Åsa Overgaard	Ledamot
Thomas Bond .	Ledamot
Inger Danay .	Suppleant
.....	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Inger Danay.

Föreningens firma tecknas av två ordinarie ledamöter i kombination. Samtliga fakturor godkänns genom digital attestering av två personer i styrelsen (undantag finns för mindre >10 000 sek reguljära fakturor som sköts av kassör)

Styrelsen har under verksamhetsåret haft ca 10 protokollförda sammanträden . Löpande frågor sköts till stor del via email och arbetet kräver en insats på flera timmar i veckan.

Revisor

Revisor har varit vakant p g a jäv (ej ersatt) med Inger Brandgård som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen består av Kajsa Larsson och Staffan Sandström.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Hansson & Höglund Fastighetsförvaltning AB har sedan den 1 januari 2007 hand om den tekniska förvaltningen av fastigheten. All kontakt med H&H skall ske genom styrelsen, undantaget akuta situationer. För akuta situationer utanför kontorstid, ex vattenläcka, köper föreningen en tjänst från Securitas.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket god. Under 2014 redovisar föreningen en förlust som uppgår till -29 (-195) tkr. Föreningens kassaflöde är fortsatt positivt och resultat justerat för avskrivningar är positivt. Relativt stora kostnader tas årligen för reparation och underhåll enligt den underhållsplan som finns vilket säkerställer att fastighetens värde (före värdering) inte minskar.

Intäkterna uppgick under 2014 till 1 476 tkr (1 322 tkr) där ökningen berodde på högre hyresintäkter från föreningens lokaler i samband med att nya hyresgäster flyttade in. För 2015 bedöms intäkter återigen öka då ett tredje kontrakt är under omförhandling. En viss nedsättning av hyran för Norrmalms färghandel har gjorts under året för att kompensera för läckage vid kraftiga regn.

Fastighetskostnaderna för drift och underhåll uppgick under året till 1 173 tkr (1 301 tkr) där minskningen framförallt berodde på lägre investeringstakt än under 2013 (som dock var mycket högt). Styrelsen förväntar att investeringarna under 2015 återigen ökar men de drivs i huvudsak inte av nödvändigt underhåll utan en strävan att höja fastighetens standard. Det kan noteras att föreningen under 2014 haft relativt stora juridiska kostnader relaterade till en tvist mellan boende. Tvisten har gjorts upp i godo med ett avtal om att en av parterna skall flytta från föreningen senast den 1 juli 2014. Avskrivningarna utgör 2014 291 tkr vilket är en kraftig ökning som relaterar till nya redovisningsprinciper. Det bör noteras att dessa principer är mycket konservativa. Föreningens skuldsättning är mycket låg och finansiella intäkter och kostnader har pga lägre räntor gått ner något jmf med föregående år

Styrelsen bedömer att det i dagsläget inte finns någon anledning att göra några förändringar av årsavgifterna för bostadsrättsinnehavarna. Föreningens finansiella ställning är stabil med låg skuldsättning och god likviditet för att hantera eventuella kommande åtgärder i fastigheten. Styrelsen följer en långsiktig underhållsplan för fastigheten och genomför årligen prioriterade projekt.

Resultat och ställning (tkr)

	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Resultat och ställning, tkr						
Nettoomsättning	1 476	1 322	1 342	1 337	1 199	1 327
Rörelseresultat	12	-147	-16	404	88	395
Resultat efter finansiella poster	-29	-195	-55	350	35	342
Balansomslutning	28 297	28 262	28 641	28 539		
Fond för yttre underhåll	1 100	1 023	946	705		

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Ansamlad förlust	-	243 746
Årets resultat	-	28 992
Summa	-	272 738

Överföring till yttre fond		76 946
Uttag ur yttre fond	-	216 744
Balanseras i ny räkning	-	132 940
Summa	-	272 738

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 463 259	1 321 919
Övriga rörelseintäkter	2	12 500	-
Summa rörelseintäkter		1 475 759	1 321 919
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-880 985	-935 488
Underhållskostnader	4	-216 744	-327 957
Personalkostnader	5	-75 137	-38 087
Avskrivningar		-290 750	-167 543
Summa rörelsekostnader		-1 463 616	-1 469 075
Rörelseresultat		12 143	-147 156
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 561	21 047
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 696	-69 391
Summa finansiella poster		-41 135	-48 344
Resultat efter finansiella poster		-28 992	-195 500
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-28 992	-195 500
Skatter			
Årets resultat		-28 992	-195 500

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	26 227 984	26 505 050
Maskiner, inventarier och installationer	7	140 336	154 020
Summa materiella anläggningstillgångar		26 368 320	26 659 070
Summa anläggningstillgångar		26 368 320	26 659 070
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		26 085	37 212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 126	34 366
Summa kortfristiga fordringar		60 211	71 578
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		1 868 347	1 531 133
Summa kassa och bank		1 868 347	1 531 133
Summa omsättningstillgångar		1 928 558	1 602 711
SUMMA TILLGÅNGAR		28 296 878	28 261 781

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		18 052 719	18 052 719
Fond för yttre underhåll		1 099 638	1 022 692
Upplåtelseavgifter		6 593 564	6 593 564
Summa bundet eget kapital		25 745 921	25 668 975
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-243 746	28 701
Årets resultat		-28 992	-195 500
Summa fritt eget kapital		-272 738	-166 799
Summa eget kapital		25 473 183	25 502 176
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 500 000	2 500 000
Summa långfristiga skulder		2 500 000	2 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		91 049	89 802
Övriga skulder		52 197	21 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		180 449	148 141
Summa kortfristiga skulder		323 695	259 605
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 296 878	28 261 781

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Företagsinteckningar	9 150 000	9 150 000
Summa ställda säkerheter	9 150 000	9 150 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(0,5%)
Ombyggnad	1%	(0,5%)
Ombyggnad fönster	4%	(4%)
Ombyggnad balkonger	1%	(0,5%)
Ombyggnad lokaler	10%	-
Markanläggning asfaltering	4 %	(4%)
Installationer fjärrvärme	4%	(4%)
Maskiner, hissmotor	4%	(4%)
Installationer Bredband	10%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2014-12-31	2013-12-31
Årsavgifter	737 892	737 892
Hyror	708 040	571 683
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 105	6 454
Utdelning Brandkontoret	6 222	5 890
	1 463 259	1 321 919

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Övrigt, ersättning förstört marmorgolv	12 500	-
Summa	12 500	-

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel	36 678	33 600
Städning	33 854	36 127
Tillsyn, besiktning, kontroller	11 982	4 900
Trädgårdsskötsel	254	1 450
Reparationer	31 213	86 100
El	35 722	37 950
Uppvärmning	304 098	332 367
Vatten	41 289	42 864
Sophämtning	39 333	61 866
Försäkringspremie	43 984	42 254
Fastighetsavgift bostäder	40 161	39 930
Fastighetsskatt lokaler	49 350	49 350
Övriga fastighetskostnader	5 533	16 239
Kabel-tv/Bredband/IT	69 318	26 454
Revisionsarvode	6 000	-
Förvaltningsarvode ekonomi	67 678	65 582
Panter och överlåtelse	11 105	6 454
Juridiska åtgärder	44 825	26 620
Övriga kostnader, bankavgifter o medlemsavgift	8 608	25 381
	880 985	935 488

Not 4 Underhåll

	2014-12-31	2013-12-31
Lokaler	-	44 947
Gemensamma utrymmen, golv trapphus	98 400	-
Ventilation	-	21 250
Hissar	94 344	-
Byggnad, renovering port	24 000	-
Tak	-	187 678
Gård	-	74 082
Summa	216 744	327 957

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

Styrelsearvode	60 000	31 000
Sociala kostnader	15 137	7 087
	75 137	38 087

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	19 376 136	19 376 136
-Ombyggnad	2 858 435	2 858 435
-Mark	6 251 934	6 251 934
-Markanläggning	146 509	146 509
-Ombyggnad lokal	172 942	-
-Pågående ombyggnad	-	172 942
	28 805 956	28 805 956
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 300 906	-2 147 047
-Årets avskrivning enligt plan	-277 066	-153 859
	-2 577 972	-2 300 906
Redovisat värde vid årets slut	26 227 984	26 505 050
Taxeringsvärde		
Byggnader	25 789 000	25 789 000
Mark	31 146 000	31 146 000
	56 935 000	56 935 000
Bostäder	52 000 000	52 000 000
Lokaler	4 935 000	4 935 000
	56 935 000	56 935 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	263 603	263 603
	<u>263 603</u>	<u>263 603</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-109 583	-95 899
-Årets avskrivning enligt plan	-13 684	-13 684
	<u>-123 267</u>	<u>-109 583</u>
Redovisat värde vid årets slut	140 336	154 020

Not 8 Kassa och bank

SEB och Handelsbanken	1 338 767	1 320 978
Riksgälden	47 855	47 716
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	481 725	162 439
Summa	1 868 347	1 531 133

Not 9 Eget kapital

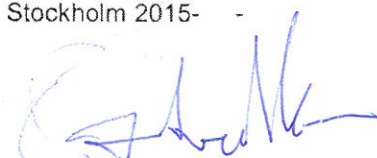
	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>		
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	18 052 719	6 593 564	1 022 692	28 701	-195 500	25 502 175
Disposition enligt stämmobeslut			76 946	-272 447	195 500	
Årets resultat					-28 992	-28 992
Belopp vid årets utgång	18 052 719	6 593 564	1 099 638	-243 746	-28 992	
			Totalt bundet eget kapital	Totalt fritt eget kapital		
			25 745 921	-166 800		25 473 183

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

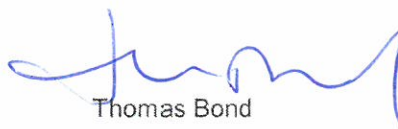
Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2014-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2013-12-31
SEB	Rörlig	1,48%	300 000		300 000
SEB	Rörlig	1,30%	800 000		800 000
SEB	Rörlig	1,89%	1 400 000		1 400 000
			2 500 000		2 500 000

Underskrifter

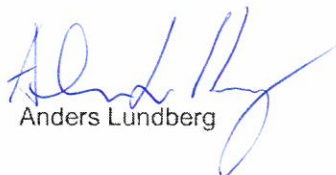
Stockholm 2015- -



Gustav Nilsson



Thomas Bond

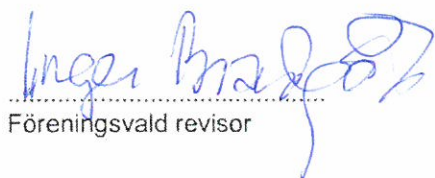


Anders Lundberg



Åsa Overgaard

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2015- -



Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Baggen 2

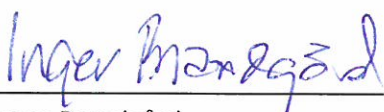
Organisationsnummer 769602-5282

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och granskat styrelsens förvaltning av Brf Baggen 2 för räkenskapsåret 2014. Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision. Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan. Enligt min uppfattning ger årsredovisningen en rättvis bild av föreningens resultat och ställningar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 20 april 2015


Inger Brandgård